

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dressé par Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE.

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE. Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières et des conditions générales prévues par le Règlement Intérieur National de la profession d'Avocat.

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliquent.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national, ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété, par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour parvenir à l'adjudication en un lot, à la suite de saisie immobilière, à la Barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers suivants.

UN STUDIO, Type 1, Résidence Copenhague,  
21 rue de Friendland, 13006, MARSEILLE,  
5ème étage, Escalier A et B, Porte 501  
Lot N°8078  
MISE À PRIX DE : 40 000,00€  
( Quarante mille euros)

## QUALITÉ DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de:

La Société dénommée LA BANQUE POSTALE , Société anonyme à directoire et Conseil de surveillance, au capital de 6 585 350 218,00 €, ayant son siège social à PARIS (75006), 115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 421100645, et Immatriculée au Registre du Commerce et des Société de PARIS,poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est sis 132 rue Paradis,13006, MARSEILLE ( Tél: 04 91 54 91 20, Fax: 04 83 07 56 54,Mail: [Avocat@sekly.com](mailto:Avocat@sekly.com)), lequel se constitue, occupe et occupera pour elle sur la présente poursuite et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

CONTRE:

la dernière adresse connue, est, Les Estudines Copenhague, Quartier de Lodi, 5ème étage, escalier A et B,Porte N°501, 13006 MARSEILLE.

N'ayant pas constitué avocat.

1°) Agissant en vertu d'un acte reçu par Maître Jean Baptiste FERRAND, Notaire associé, membre de la SCP «Gérard CANALES, Thibaud EGASSE, Rémi CANALES et Jean-Baptiste FERRAND», Notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à Paris (75007), 168 rue de Grenelles, en date du 29 janvier 2016.

-Hypothèque conventionnelle, selon acte du 29/01/2016 ( affectation hypothécaire de l'immeuble ci-après désigné pour 58 372,00€), qui a fait l'objet d'un dépôt le 22/03/2016, auprès du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, sous les références d'enlissement 1314P02 2016 V744.

En ce qui concerne l'inscription d'hypothèque conventionnelle déposée le 22/03/2016,sous le N°2016 D 02850-, volume 2016 V N°00744,

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 06/04/2016, portant le N°2016/0337, concernant l'inscription d'hypothèque conventionnelle, qui a fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise d'ordre de la formalité initiale du 22/03/2016, 1314P02 2016 V 744, acte du 18/04/2016, déposé le 09 mai 2016, sous les références d'enliassement 1314P02 2026 V 1117.

-Hypothèque conventionnelle, selon acte du 29/01/2016 ( affectation de l'immeuble ci-après désigné pour 63 977,00€) qui a fait l'objet d'un dépôt le 22/03/2016, auprès du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, sous les références d'enliassement 1314P02 2016 V745.

Concernant cette hypothèque conventionnelle, comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 06/04/2016, portant le N°2016/0337, concernant l'inscription d'hypothèque conventionnelle, qui a fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise d'ordre de la formalité initiale du 22/03/2016, 1314P02 2016V745,acte du 18/04/16, déposé le 09 mai 2016, sous les références d'enliassement 1314P02 2016 V 1118.

2°) Vente en l'état futur d'achèvement par la Société dénommée SNC LES ESTUDINES COPENHAGUE, bénéficiaire étant Monsieur [REDACTED]

Acte du 16 février 2016, par Maître Frédéric BRAUD, Notaire associé, membre associé de la SCP «Xavier ROCHE, Philippe CASTETS, Frédéric BRAUD et Alexis BENHAMOU», Notaires à la résidence de GRENOBLE, déposé au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, le 15 mars 2016, sous les références d'enliassement N°1314P02 2016P1493.

La BANQUE POSTALE est créancière de Monsieur [REDACTED] Bernard, Michel [REDACTED] pour les sommes suivantes:

**-Prêt N° 2015 A 769 M1E00001:  
Date du 1er impayé: 23/05/2022**

**-Principal:** 50 338,18€

Se décomposant comme suit:

Echéances échues impayées

à la déchéance du terme:

4 062,77€

Capital restant dû:

46 275,41€

**-Intérêts**

948,84€

Se décomposant comme suit:

Intérêts de retard dus sur le principal

du jour de la déchéance du terme au

10/04/24 ( taux contractuel: 2,15%)

948,84€

Intérêts de retard dus sur le principal du 11/04/2024

jusqu'à la date effective de règlement ( taux contractuel: 2,15%)	MÉMOIRE
<b>Règlements après déchéance du terme à déduire</b>	<b>-0,00€</b>
<b>TOTAL des sommes dues au 10 avril 2024, sauf à parfaire, ( outre mémoire)</b>	<b>51 287,02€</b>
<b>-Prêt N°2015A769M1E00002</b>	
<b>Date du 1er impayé: 23/05/2022</b>	
<b>-Principal:</b>	<b>58 497,27€</b>
Se décomposant comme suit:	
Echéances échues impayées	627,82€
à la déchéance du terme:	57 869,45€
Capital restant dû:	<b>1 410,35€</b>
<b>-Intérêts</b>	
Se décomposant comme suit:	
Intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 10/04/24 ( taux contractuel: 2,75%)	1 410,35€
Intérêts de retard dus sur le principal du 11/04/2024 jusqu'à la date effective de règlement ( taux contractuel: 2,75%)	
<b>Règlements après déchéance du terme à déduire</b>	<b>MÉMOIRE -0,00€</b>
<b>TOTAL des sommes dues au 10/04/2024, sauf à parfaire (outre mémoire)</b>	<b>59 907,62€</b>
-Indemnité légale (art L 313-51 et R 313-28 du Code de la Consommation)	7 605,78€
7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que les intérêts échus et non versés.	
<b>TOTAL GLOBAL DES SOMMES DUES au 10/04/2024, outre intérêts et frais jusqu'à parfait règlement</b>	<b>118 800,42€</b>

Sous réserve de tous autres frais postérieurs, à la signification dudit commandement ainsi que tous les accessoires, toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance, et la conservation du gage; sous réserve de tous autres droits, dus et actions de la Banque qui poursuit.

Ce commandement contenait en outre déclaration du débiteur que faute par lui de satisfaire audit commandement dans le délai de huit jours dudit acte, ledit commandement serait publié auprès du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, et vaudrait à partir de cette publication saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils sont, sans aucune exception, ni réserve des différentes parties qui le composent, lors même, qu'elles aurait été omises dans la désignation qui suit, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations.

Le commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par les articles R 321-1 à R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et avertissait le débiteur qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai sus-visé la procédure à fin de vente, de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] serait assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE et associés, Commissaires de justice associés à TOULON (VAR), ayant son siège social 227 rue Jean Jaurès, en date du 18 juillet 2024, déposé aux fins de publication au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, le 31 juillet 2024, sous le N° 1314P03 S00196, D 34002.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, contient les copies et les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, soit:

- 1°) La constitution de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de Marseille, 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE, ( Tél: 04 91 54 91 20-Fax: 04 83 07 56 54), avec élection de domicile en son cabinet.
- 2°) L'indication de la date et de la nature du Titre exécutoire, en vertu duquel le commandement est délivré.
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication des intérêts moratoires.
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure.
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3ème bureau du service de la publicité foncière.
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés.

8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble soit pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que la vente ne pourra être néanmoins conclue qu'avec l'autorisation du juge de l'exécution.

9°) La sommation lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice, les nom, prénom et adresse du preneur, ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser une procès verbal de description de l'immeuble.

11°) L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Marseille, siégeant Palais de Justice, de ladite ville, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, Marseille.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi N°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N°91-1266 du 19 décembre 1993, portant application de ladite loi.

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 du Code de la Consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire, fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été régulièrement publié et enregistré au Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, le 31 juillet 2024, sous le N° 1314P03 S00196, D34002.

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière MARSEILLE 3, a délivré le 1er aout 2024, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La SAS DENJEAN-PIERRET et VERNANGE et Associés, Commissaires de justice associés a ainsi fait délivrer par exploit du

21 aout 2024 au débiteur une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour le :

**Mardi 24 Septembre 2024 à 09H30**  
**Salle n°8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.**

C'est à la suite des faits ci-dessus exposés et des actes de procédure qui ont suivi qu'il sera procédé à la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice , au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers dont la désignation suit:

**DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS  
IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

Sur la Commune de MARSEILLE (6ème arrondissement), Bouches-du-Rhône, 1-3 rue D'Eylau, rue de Friedland, rue d'lena, 2 rue Roger Brun, rue de Lodi,

Dans un ensemble immobilier complexe, à l'époque en cours de construction, et plus particulièrement au sein du lot de volume 8000, dénommé « Résidence COPENHAGUE»,

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

Préf	Sect	Numéro	Lieudit	Contenance	
				ha	a
824	B	274	d'lena	03	16
824	B	275	1 rue d'Eylau	26	70
824	B	168	3 rue d'Eylau	12	73
Contenance totale				42	59

Au cinquième étage, escalier A et B, Porte N°501, un local d'habitation d'une surface de 19,00m<sup>2</sup>, comprenant une entrée, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle d'eau-wc.

Et la copropriété des choses communes générales et du sol à concurrence de 823 /100 000 èmes.

Tels que lesdits biens sont désignés et décrits dans un état descriptif de division-règlement de copropriété devant régir ledit ensemble immobilier, et existent, se poursuivent, et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, et dépendances sans aucune exception, ni réserve.

Règlement de copropriété-état descriptif de division:

L'immeuble sus-désigné, a fait l'objet d'un acte descriptif de division en volumes, établi suivant acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABRÈGUES, Notaire à MARSEILLE, le 09 juillet 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la Publicité foncière de MARSEILLE 2ème, le 04 aout 2015, Volume 2015 P, Numéro 4049.

L'immeuble sus-désigné, a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Xavier ROCHE, Notaire à GRENOBLE, le 3 décembre 2015 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, le 28 décembre 2015, Volume 2015 P, N°6969.

Modification d'état descriptif de division: Acte du 24/10/2016, déposé au SPF de MARSEILLE 2, le 09/12/16, suivant acte de Maître Alexandra PEYRE de FABRÈGUES, Notaire à MARSEILLE, sous les références d'enliassement N° 1314 P02 2016P6895.

Modification de l'état descriptif de division /Règlement de copropriété: Acte du 07 mars 2019, par Maître Alexandra PEYRE de FABRÈGUES, Notaire à MARSEILLE, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2, le 04 avril 2019, sous les références d'enliassement 1314P02 2019P2027.

Vente en l'état futur achèvement par la Société dénommée SNC LES ESTUDINES COPENHAGUE, par l'étude de Maître Xavier ROCHE, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Xavier ROCHE, Philippe CASTETS, et Frédéric BRAUD, Notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à GRENOBLE ( Isère), 1 rue Philis de la Charce, le 15 mars 2016, Volume 2016, N°1493.

Tels que lesdits Biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination, pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception, ni réserve

En application des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il a été dressé Procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et désignés par le Ministère de Me Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de Justice à la Résidence de Toulon ( Var), y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,, associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE et associés, en date du 30 juillet 2024, littéralement ci-après retranscrit.

Occupation: le bien sus décrit est loué à la SAS RESIDENCES SERVICES GESTION, filiale du groupe RESIDE ETUDE, SAS immatriculée au RCS de PARIS, N°404 362 546 ayant son siège social sis 42 avenue Georges V, 75008 PARIS, en vertu d'un Bail Commercial en date du 12 mai 2015, pour un loyer annuel de HT de 3701,83€, ci-joint.

De même, il est annexé au présent dossier de diagnostic technique établi le 30 juillet 2024, par le Cabinet BORREL, en ce compris le certificat de surface Carrez et dont il résulte que la surface loi Carrez est de 18,66 m<sup>2</sup>.

- Note de synthèse des conclusions
- État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques et pollutions

Extrait cadastral et renseignements d'urbanisme annexés au cahier des conditions de la vente.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Vente en l'état futur achèvement par la Société dénommée SNC LES ESTUDINES COPENHAGUE, par l'étude de Maître Xavier ROCHE, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Xavier ROCHE, Philippe CASTETS, et Frédéric BRAUD, Notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à GRENOBLE ( Isère), 1 rue Philis de la Charce, le 15 mars 2016, Volume 2016, N°1493.

### **Droit de préemption urbain:**

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie par le Greffe du Tribunal. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de la vente.

les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Aux termes de l'article 108 de la loi N°98 -657 du 29 juillet 1998, a été créé un article L 616 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ainsi rédigé:

Article L 616 du code de la construction et de l'habitation:

*«En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitation à loyer modéré, ou d'office public d'aménagement et de construction.»*

### **Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts:**

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

### **Décharge de responsabilité:**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, d'inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreurs ou d'inexactitudes de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle le 1/20ème, origine de propriété ou autres énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services de l'Urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs par le seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats, et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux règlementations en vigueur.

Les différents diagnostics seront annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

§ 1-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toute location ou occupation des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers auprès des locataires et occupants que de l'administration de l'enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé

dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus. Il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4-l'adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain de la Commune de Marseille, et se trouve donc soumis au droit de préemption de la Commune ou de son délégué.

Notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune de Marseille, au Greffier en chef sus-nommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de Marseille ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de préemption urbain, aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire personnelle du nouvel article L 213-1 du Code l'Urbanisme issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5-Il est rappelé à l'adjudicataire futur d'un bien soumis au régime de la copropriété, les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un

lot de copropriété et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le Syndic, de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux enchères publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété, attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de la situation de l'immeuble à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au Syndic ayant fait régulièrement opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du Syndic mise en oeuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

L'adjudicataire futur devra se conformer au règlement de copropriété.

#### § 6-Dossier de diagnostic technique.

-Ordonnance 2005-655 du 08/06/2005  
-Loi 2006-872 du 13/07/2006.  
-Loi du 30/12/2006.

- 1°Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique .
- 2°L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du même Code.
- 3°L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du présent code.
- 4°L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du même code.

-5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article.

-6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article M 134-1 du présent code.

-7° L'état de l'installation intérieure de l'électricité prévu à l'article L 134-7.

-8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4°, et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.

Le document au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L 261-1.

La superficie au sol total dudit bien immobilier.

Le dossier de diagnostic technique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

§ 7- Le Juge de l'Exécution devant lequel la présente vente est poursuivie, sera seule compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelles que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

#### **Rémunération du créancier poursuivant la distribution;**

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que:

*«La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.»*

L'article R 331-2 du même code précise:

*«Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.»*

Dans le cadre du présent cahier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R 331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et dont le montant sera calculé conformément à l'article R 663-30 du Code de Commerce soit:

-4,275% de 0 à 15 000€  
-3,325% de 15 000€ à 50 000€  
-2,375% de 50 000€ à 150 000€  
-1,425% de 150 000€ à 300 000€  
-0,713% au-delà de 300 000€

Les rétributions ci-dessus, seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

#### **Audience d'Orientation:**

L'audience d'Orientation aura lieu le:

**Mardi 24 septembre 2024 à 09H30 ( Mardi vingt quatre septembre deux mille vingt quatre à neuf heures trente)**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du code des Procédures Civiles d'Exécution:

*«A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.»*

#### **Enchères-Mise à prix:**

la mise à prix des biens est fixée à la somme de :

Quarante mille Euros  
40 000,00€

L'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précisé que:

*«Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

*Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.»*

Les Biens ci-dessus décrits et désignés seront exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée par devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, salle 8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente sur une mise à prix de 40 000,00€ (Quarante mille euros).

Etant précisé que les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le débiteur ci-dessus nommé et domicilié est assigné à l'audience d'Orientation fixée au mardi 24 septembre 2024 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**Adjudication:**

l'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de Marseille, sur le bien et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

**-Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière, Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat; Article 12 et annexe N°1, contenant les articles 1er à 28, littéralement retranscrits en annexe**

Le débiteur ci-dessus nommé et domicilié a été assigné à l'audience d'Orientation fixée au mardi 24 septembre 2024 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Signé: Maître Edouard Paul SEKLY  
Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, poursuivant

Le 22 aout 2024

Liste des pièces jointes:

- 1-Procès verbal descriptif
- 2-Extrait cadastral
- 3-Certificat d'Urbanisme.
- 4-Certificat de surface Carrez
- 5-Rapports des diagnostics techniques
- 6-Bail commercial

VENCH